

Cegereal - Résultats annuels 2013 : Une année de consolidation et de certifications



Indicateurs clés :

- Loyers IFRS à 43,3 M€ (+12,1%)
- Résultat net récurrent¹ à 19,1M€ (+48%)
- Patrimoine : 849 M€ hors droits
- ANR triple net EPRA : 34,1 € / action
- Distribution totale 2014 : 1,50 € / action

Activité 2013 :

- Renouvellement de près de 40% des baux
- Commercialisations de 7.800 m² dans Arcs de Seine
- Opération Go Green : 3^{ème} et 4^{ème} immeubles en France ayant la double certification HQE Exploitation et BREAAAM In-Use



Perspectives :

- Croissance du résultat net récurrent de l'ordre de 15% en 2014
- Dépassement du seuil des 90% de taux d'occupation
- Finalisation du Projet Go Green : 100% du patrimoine certifié vert à fin 2014
- Europlaza : la future « tour jardin » de la Défense

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 13 février 2014 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2013.

Raphaël Tréguier, directeur général de Cegereal, commente :

« En 2013, nous avons poursuivi notre politique d'amélioration de notre patrimoine, notamment au travers du projet Go Green et de l'obtention de 2 certifications « HQE exploitation » sur Europlaza et Arcs de Seine. L'attractivité de nos sites s'est vérifiée par le succès de nos commercialisations et de nos renouvellements sur près de la moitié de notre portefeuille. A ce jour, notre taux d'occupation global atteint 89%. Sur les sept années qui ont suivi son introduction en bourse, Cegereal a tenu ses promesses avec une rentabilité moyenne sur l'ANR de 4,50 %², et ce dans une approche de 'performance durable' ».

Cegereal est une foncière de référence dans la détention et la gestion de l'immeubles de bureaux haut de gamme, aux portes de Paris, qui accueillent sur le long terme des entreprises de premier rang à la recherche de sites offrant des services à forte valeur ajoutée. Cotée sur Euronext depuis 2006 au compartiment B, sa capitalisation boursière est de 325 M€ au 11 février 2014.

¹ Résultat net EPRA corrigé des frais non récurrents (cf : frais de transaction sur refinancement p.7)

² Rapport de la somme des dividendes distribués augmentée du gain latent sur ANR et du cours d'introduction en bourse

- **Poursuite de l'amélioration de la situation locative dans un environnement atone**
 - Renouvellement de 39% des baux du portefeuille
 - 7.800 m² de nouvelles surfaces commercialisées
 - Allongement de la durée moyenne des baux de 2,2 années

Arcs de Seine : poursuite de la location pour un total de 7.800 m²

Cegereal a poursuivi la stratégie de commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine en mettant en avant ses qualités de divisibilité, ses nombreux services « plus » comme un ratio élevé de parkings privés couverts (1 pour 3 personnes), sa proximité à Paris et sa rare double certification environnementale HQE Exploitation et Breeam In-Use « Very Good ».

Après une année 2012 ayant permis de louer 22.220 m², Cegereal a commercialisé 7.800 m² supplémentaires au cours de l'exercice 2013, portant le taux d'occupation de l'immeuble à 81% (contre 63% au 31 décembre 2012) :

- Hewlett Packard, entré en 2012, a loué 1.400 m² additionnels pour occuper désormais 6.600 m², et a prolongé son bail de 3 ans supplémentaires sur l'intégralité des surfaces, avec un engagement ferme jusqu'à fin juillet 2021.
- Sagem Défense Sécurité - Groupe Safran - a installé son siège social sur 5.000 m² avec un bail de 6 ans fermes depuis avril 2013.
- Sonepar, leader mondial de la distribution aux professionnels de matériel électrique et de services associés, a loué 1.400 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Au 31 décembre 2013, il ne restait plus que 8.400 m² de bureaux disponibles.

Rives de Bercy : Renouvellement d'un bail de 31.900 m² sur 9 ans fermes avec le Crédit Foncier

En janvier 2013, Cegereal a signé un nouveau bail « vert » de 9 ans fermes avec le locataire unique historique du site, le Crédit Foncier, qui se termine dorénavant en 2021.

Ce bail de type triple net est d'un nouveau standard, puisqu'il inclut une dimension environnementale forte qui repose sur des engagements « responsables » et réciproques. Ce nouveau contrat s'inscrit pleinement dans la démarche environnementale incarnée par le projet Go Green.

Europlaza : L'opération « fidélisation » continue

En juillet 2013, Cegereal a renouvelé son bail pour 6 ans fermes portant sur 7.400 m² avec Cap Gemini. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation de la Tour Europlaza est de 89%.

Par ailleurs, en janvier 2014, Cegereal a renouvelé pour 6 ans fermes son bail avec Galderma, qui occupe désormais 4.825 m² (contre 4.000 m² précédemment).

- **Opération Go Green : déjà 75% du patrimoine certifié**

En vue d'améliorer et de pérenniser la valeur de son patrimoine Cegereal a lancé depuis 2012 des audits environnementaux sur tous les immeubles de son patrimoine pour obtenir des certifications de qualité environnementale.

A ce jour, les immeubles Arcs de Seine et Europlaza ont tous deux fait l'objet d'une double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use « Very good », devenant les 3^{ème} et 4^{ème} immeubles en exploitation à l'obtenir en France

La phase d'audit est par ailleurs en cours sur Rives de Bercy et la totalité du patrimoine devrait être certifiée HQE Exploitation d'ici la fin de l'exercice 2014.

Le portefeuille de Cegereal a également rejoint le benchmark développé par l'association Green Rating.

- **Patrimoine de plus de 130.000 m², expertisé à 849 M€ hors droits**

Les commercialisations et les actions de préservation des actifs sur le long terme ont permis de consolider la valeur du patrimoine, malgré un contexte macro économique contrasté. La valeur du patrimoine ressort à 849 millions d'euros hors droits, contre 865 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le taux d'occupation du patrimoine passe de 83% à 89%, en progression de +7% par rapport à fin 2012.

FINANCES (résultats en IFRS consolidés)

- **Principaux indicateurs :**

- Loyers IFRS : 43,3 M€
- Cash-Flow courant : 19,4 M€
- Résultat net « EPRA »: 19,1 M€

Sur l'exercice 2013, les loyers IFRS de Cegereal s'établissent à 43,3 millions d'euros en croissance de 12,1% par rapport à l'année précédente. Les charges refacturées et indemnités représentent 10,4 millions d'euros quasi stables par rapport à 2012. Les charges liées aux immeubles sont en légère augmentation à 16,9 millions d'euros, du fait de l'arrivée des nouveaux locataires.

Les cash flows générés par l'activité ressortent à 19,4 millions d'euros contre 4,02 millions pour l'exercice précédent.

Le résultat net « EPRA » (après retraitement des variations de juste valeur des immeubles de placement) s'élève à 19,1 millions d'euros.

- **Situation financière saine**

Cegereal n'a plus d'échéance de remboursement de dettes bancaires avant août 2017, ayant procédé au refinancement de l'intégralité de sa dette en 2012.

La dette bénéficie d'un taux compétitif de 3,40 %, entraînant un allègement de la charge financière de l'ordre de 20 % par rapport à sa dette historique, qui sera réduit à 3,15 % dès que le taux d'occupation dépassera 90 %.

- **ANR triple net EPRA à 454,5 M€, soit 34,1 € par action**

L'ANR triple net EPRA hors droit est de 454,47 millions d'euros (-21,80 millions d'euros) à fin 2013. L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 34,1 € par action contre 35,7 € par action au 31 décembre 2012. Cette évolution provient du résultat net (+1,4 €), de la variation de valeur du patrimoine (-1,2 €), du versement du dividende (-0,7 €), d'autres impacts (-1,1 €).

- **Distribution totale au cours de 2014 : 1,50 € par action**

Cegereal proposera une distribution de 1,50 euro par action en 2014. Cette distribution s'effectuera en deux temps, 0,75 euro par action soumis à l'approbation de l'AG et 0,75 euro par action sous forme d'acompte sur dividende soumis au conseil d'administration en décembre.

Le premier paiement interviendra le 17 juillet 2014.

- **Perspectives**

Pour 2014, Cegereal a pour objectif :

- une progression du résultat net récurrent par action de l'ordre de 15 %
- un patrimoine préparé pour le futur, avec la totale réalisation du programme « Go Green »
- le lancement du projet de tour jardin à Europlaza avec un début des travaux prévu en 2014

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur : www.cegereal.com

Agenda

- | | |
|--------------------|---|
| - 15 mai 2014 | Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2014 |
| - 25 juin 2014 | Assemblée générale |
| - 24 juillet 2014 | Résultats du 1 ^{er} semestre 2014 |
| - 17 juillet 2014 | Paiement du premier dividende |
| - 13 novembre 2014 | Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2014 |

A propos de Cegereal (NYSE Euronext Paris – Compartiment B - CGR)

Cegereal est une SIIC spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux haut de gamme et de grande taille. Son patrimoine est constitué de trois ensembles immobiliers situés en première couronne parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant BNPP Real Estate a été estimée au 31 décembre 2013 à 849 millions d'euros (hors droits de mutation).

www.cegereal.com

Contact presse

Aliénor Miens / 01 53 32 84 77 /
alienor.miens@citigate.fr

Relation investisseurs

Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /
raphael.treguier@cegereal.com

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/13	31/12/12
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	43 303	38 633
Autres prestations	10 462	8 773
Charges liées aux immeubles	(16 927)	(16 382)
Loyers nets	36 838	31 024
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(2 754)	(2 845)
Autres charges opérationnelles	(4)	0
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	15 386	9 685
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(32 531)	(300)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(17 145)</i>	<i>9 385</i>
Résultat opérationnel	16 935	37 564
Produits financiers	0	113
Charges financières	(14 994)	(20 816)
Résultat financier	(14 994)	(20 704)
Charge d'impôts	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	1 940	16 860
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	1 940	16 860
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	0,15	1,26

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	849 000	865 400
Prêts et créances (part non courante)	29 331	14 401
Total actifs non courants	878 330	879 802
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	12 508	12 024
Autres créances d'exploitation	261	1 899
Charges constatées d'avance	68	41
Total des créances	12 837	13 965
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 018	20 921
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	16 018	20 921
Total actifs courants	28 856	34 886
TOTAL ACTIF	907 186	914 688
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	31 465	40 157
Réserves consolidées	292 754	275 910
Résultat net part du groupe	1 940	16 860
Total capitaux propres	486 629	493 397
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts (part non courante)	395 797	394 690
Autres dettes financières (part non courante)	3 469	2 672
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0
Total passifs non courants	399 266	397 362
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	1 776	1 776
Dettes fournisseurs	1 479	3 101
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	3 762	5 438
Produits constatés d'avance	14 275	13 614
Total passifs courants	21 292	23 928
Total passifs	420 557	421 290
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	907 186	914 688

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 940	16 860
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	17 145	(9 385)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	1 107	823
Marge brute d'autofinancement	20 192	8 299
Variation des autres éléments de BFR	(15 393)	(525)
Variation du besoin en fonds de roulement	(15 393)	(525)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	4 799	7 774
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(745)	(1 815)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(1 045)	(741)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 790)	(2 556)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire		1 108
Frais de transaction sur refinancement		(5 458)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans)		1 776
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	796	1 247
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(35)	66
Distribution de dividendes	(8 674)	
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(7 914)	(1 262)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 904)	3 957
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	20 921	16 963
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	16 018	20 921

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/13	31/12/12
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRE D'AFFAIRES NET				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			37 757	66 710
Autres produits			39	4
Total des produits d'exploitation			37 796	66 714
Achats marchandises				
Variation de stock marchandises				
Achats matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)				
Autres achats et charges externes			1 406 634	1 108 900
Impôt, taxes et versements assimilés			51 165	46 947
Salaires et traitements			265 545	237 072
Charges sociales			111 548	106 901
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			92 898	68 003
Total charges d'exploitation			1 927 789	1 567 822
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1 889 993)	(1 501 108)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				
Autres intérêts et produits assimilés				37 776
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				238 298
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			-	276 074
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				59 673
Intérêts et charges assimilés			140 647	37 831
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			140 647	97 504
RESULTAT FINANCIER			(140 647)	178 570
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			(2 030 640)	(1 322 538)

en euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	153 570	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	153 570	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		117 438
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	-	117 438
RESULTAT EXCEPTIONNEL	153 570	(117 438)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	191 365	342 788
TOTAL DES CHARGES	2 068 436	1 782 764
BENEFICE OU PERTE	(1 877 070)	(1 439 977)

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/13	31/12/12
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/immo. Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	349 301 810		349 301 810	349 301 810
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	716 466		716 466	562 896
ACTIF IMMOBILISÉ	350 018 276	-	350 018 276	349 864 706
Stocks et en cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes sur commandes				
Créances				
Clients comptes rattachés				3 661
Autres créances	77 127		77 127	209 388
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 580 482		1 580 482	1 985 094
ACTIF CIRCULANT	1 657 609	-	1 657 609	2 198 143
Charges constatées d'avance	23 691		23 691	19 520
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	351 699 576	-	351 699 576	352 082 369

en euros

PASSIF	31/12/13	31/12/12
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	15 418 151	24 110 276
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	8 423	8 423
Résultat		
Report à nouveau	(1 422 072)	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(1 877 070)	(1 439 977)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	340 986 296	351 537 586
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	10 174 731	
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	444 399	448 245
Dettes fiscales et sociales	93 397	79 423
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	752	17 114
Produits constatés d'avance		
DETTES	10 713 280	544 782
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	351 699 576	352 082 369